



**PUTUSAN**  
**Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Serang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**DADANG RACHMAT SOLIHIN**, bertempat tinggal di Lingkungan Cigiceh, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Nasru Tamim, S.H., Elvis Sahat Martua Manullang, S.H., Suhaedi, S.H., Afni Indah Purnama Nasution, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Nasru Tamim Law Firm, beralamat di Permata Safira Regency, Blok E4, Nomor 6, RT 001 RW 006, Kelurahan Sepang, Kecamatan Taktakan, Kota Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 034/SK-K/NTLF/II/2021, tanggal 2 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

**HJ. UNI LESTARI**, beralamat di Lingkungan Cigiceh, RT 003 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperlihatkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 22 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 24 Februari 2021, dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. DOMISILI HUKUM

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg



1. Bahwa mengingat di dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Lahan Untuk Perumahan Nomor 01-88/PKS/VI/2016, yang merupakan bukti dari kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sama sekali tidak ada disebutkan mengenai domisili hukum bilamana terjadi perselisihan, maka demi hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* harus memperhatikan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR jo. Pasal 142 ayat (1) RBg sebagai berikut:

Pasal 118 ayat (1) HIR:

*“(1) Tuntutan (gugatan) perdata pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam, atau jika tidak diketahui tempat diamnya, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya”;*

Pasal 142 ayat (1) RBg:

*“(1) Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh Penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditandatangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal Tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggal sebenarnya”*

2. Bahwa mengingat alamat terakhir Tergugat berdasarkan Perjanjian dan surat somasi yang telah dikirimkan sebelum diajukannya Gugatan *a quo* dan surat somasi tersebut telah diterima serta dijawab, maka telah diketahui tentang kedudukan Tergugat yaitu berada di Lingkungan Cigiceh, RT 003 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, oleh karena itu Pengadilan Negeri Serang demi hukum memiliki kewenangan dan yuridiksi untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo* dan sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia;

#### B. FAKTA DAN HUBUNGAN HUKUM

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg



1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan mengadakan perjanjian kerjasama pembangunan lahan untuk perumahan dengan pembayaran tempo tertentu per unit rumah yang dibuktikan dengan adanya Perjanjian Kerjasama Nomor 01-88/PKS/VI/2016, tanggal 22 Juni 2016;
2. Bahwa atas dasar Perjanjian tersebut, antara Penggugat dengan Tergugat terdapat kesepakatan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak;
3. Bahwa Penggugat adalah pengembang perumahan di atas lahan Tergugat dan berhak untuk memecah sertifikat, merencanakan, membangun dan menjual lahan berikut bangunan rumah sebanyak 5 (lima) unit;
4. Bahwa Tergugat berkewajiban menyediakan dan menyerahkan lahan seluas 1.027 M<sup>2</sup> sesuai dengan SHM Nomor 600 an. Hj. Uni Lestari (Tergugat) berlokasi di Lingkungan Cigiceh, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon untuk dibangun perumahan sebanyak 5 (lima) kavling oleh Penggugat;
5. Bahwa atas penjualan lahan dan bangunan sebanyak 5 (lima) kavling tersebut, Penggugat pada tanggal 28 Desember 2020 telah melaksanakan kewajiban memberikan bayaran harga tanah kepada Tergugat senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) melalui PT BPRS Muamalat Cilegon;
6. Bahwa Penggugat baru melaksanakan pembangunan dan menjual 4 (empat) unit rumah di atas lahan milik Tergugat dengan total luas lahan terpakai 700 M<sup>2</sup> sehingga terdapat sisa lahan tersebut seluas 327 M<sup>2</sup>;
7. Bahwa atas penjualan lahan dan bangunan sebanyak 4 (empat) unit rumah tersebut, Penggugat telah melaksanakan prestasinya yaitu membayar kepada Tergugat sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Perjanjian masih ada hak Penggugat untuk menjual lahan dan membangun 1 unit rumah di atas lahan milik Tergugat;

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg



9. Bahwa Tergugat tidak bersedia menyerahkan sisa lahan seluas 327 M<sup>2</sup> walaupun sudah diminta oleh Penggugat berdasarkan perjanjian;
10. Bahwa Penggugat telah melakukan segala upaya yang patut menurut hukum agar Tergugat melaksanakan kewajibannya, seperti melalui somasi yang dilayangkan tanggal 29 Januari 2021, namun Tergugat tidak berada rumah dan sulit ditemukan;

**C. PERBUATAN INGKAR JANJI/WANPRESTASI**

11. Bahwa mengacu pada uraian hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat di atas, cukup memberikan gambaran bahwa telah terjadi kesepakatan mengikat antara Penggugat dan Tergugat sehingga telah sesuai sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yaitu:

*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;"*

12. Bahwa menurut Doktrin Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya Hukum Perjanjian yang diterbitkan oleh PT Intermasa, menerangkan bahwa ada 4 (empat) macam *wanprestasi*, yaitu:
  - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
  - b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
  - c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
  - d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Bahwa dari pemaparan di atas, maka jelas dan terang bahwasanya tindakan Tergugat sebagaimana disebutkan dalam dalil angka 9 posita gugatan sudah memenuhi unsur perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*;

13. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau menyerahkan sisa lahan seluas 327 M<sup>2</sup> kepada Penggugat merupakan suatu bentuk *wanprestasi* sebagaimana dijelaskan di atas;



14. Bahwa atas perbuatan *wanprestasi* Tergugat menyebabkan kerugian Penggugat tidak dapat membangun dan menjual 1 (satu) unit rumah sebagaimana perjanjian tersebut;
15. Bahwa untuk menjamin supaya gugatan ini tidak menjadi *ilusioner* dan sia-sia serta menghindari adanya itikad buruk dari Tergugat terhadap sisa lahan objek perjanjian atau dikhawatirkan adanya penyalahgunaan terhadap sisa lahan objek perjanjian tersebut oleh pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sisa lahan seluas 327 M<sup>2</sup> sebagaimana dalam SHM Nomor 600 an. Hj. Uni Lestari berlokasi di Lingkungan Cigiceh, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon;

**D. GANTI KERUGIAN, BIAYA DAN BUNGA**

16. Bahwa oleh karena tindakan ingkar janji/*wanprestasi* yang dilakukan Tergugat selain daripada adanya kerugian Penggugat berupa tidak serahkan sisa lahan dan tidak dapat dibangunnya bangunan diatasnya, Penggugat juga mengalami kerugian dengan mengeluarkan biaya untuk jasa hukum Advokat dan tidak diterimanya keuntungan apabila sisa lahan dan rumah Type 45/105 yang akan dibangun tersebut dijual kepada konsumen;
17. Bahwa Pasal 1239 dan Pasal 1243 KUHPerdara telah mengatur sebagai berikut:

Pasal 1239 KUHPerdara:

*"Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya,"*

Pasal 1243 KUHPerdara:

*"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan,"*

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa menurut hukum, perbuatan wanprestasi telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala biaya dan ganti kerugian sebagaimana yang telah diuraikan di atas, oleh karena itu beralasan hukum bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian, biaya dan bunga;
19. Bahwa oleh karena perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian materiil yang wajib dibayarkan seluruhnya secara lunas dan tuntas kepada Penggugat yaitu:
  - a. Kerugian 1 (unit) rumah yaitu sejumlah Rp315.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah);
  - b. Biaya jasa hukum Advokat sejumlah Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah);Total Rp365.000.000,00 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah);

### E. PETITUM

Berdasarkan seluruh alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa perkara *a quo*, berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan ingkar janji/wanprestasi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Nomor 01-88/PKS/VI/2016, tanggal 22 Juni 2016 adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Perjanjian Nomor 01-88/PKS/VI/2016, tanggal 22 Juni 2016, yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sisa lahan seluas 327 M<sup>2</sup> sebagaimana SHM Nomor 600 an. Hj. Uni Lestari kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil secara tuntas dan lunas sejumlah Rp365.000.000,00 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah), dengan rincian:

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian 1 (unit) rumah yaitu sejumlah Rp315.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah);
- b. Biaya jasa hukum Advokat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan terhadap sisa lahan obyek perjanjian seluas 327 M<sup>2</sup> sebagaimana SHM Nomor 600 an. Hj. Uni Lestari;
7. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

## SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 4 Maret 2021, tanggal 10 Maret 2021 dan tanggal 1 April 2021 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Lahan Nomor 01-88/PKS/VI/2016, tanggal 22 Juni 2016, yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 16 November 2020, yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Rekening Koran Nomor 1100102259 atas nama Uni Lestari dari Bank BPRS Muamalat, yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Nomor 018/NTLF?Som/I/2021, tanggal 29 Januari 2021 tentang Somasi, yang diberi tanda P-4;

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu: Fotokopi surat-surat bukti P-1 dan P-3, tersebut di atas telah dimeterai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya, kecuali bukti P-2 dan P-4, yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena tidak dapat ditunjukkan aslinya di depan persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Dwi Pramono Widagdo, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, karena saksi pernah beli rumah kepada Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat adalah Pengembang dan Tergugat adalah Pemilik lahan;
  - Bahwa saksi mengetahui Penggugat adalah Pengembang dan Tergugat adalah Pemilik lahan yang berlokasi di Lingkungan Cigiceh, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, karena Penggugat mengaku sebagai Pemngembang dan Tergugat mengaku sebagai Pemilik lahan kepada saksi;
  - Bahwa rumah yang di beli saksi tepatnya di Lingkungan Cigiceh, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon;
  - Bahwa saksi membeli rumah tersebut melalui Penggugat dan Tergugat dengan cara kredit/mencicil ke Bank;
  - Bahwa saksi tinggal satu komplek dengan Tergugat;
  - Bahwwa saksi membeli rumah dari Penggugat dengan luas sekitar 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dan tambah lagi 50 M<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) dengan luas bangunan 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi);
  - Bahwa nilai totalnya Rp355.000.000,00 (tiga ratus lima puluh lima juta rupiah) dengan cara kredit transfer ke Tergugat melalui Bank Muamalat;
  - Bahwa diawal pembelian saksi membayar uang muka sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) secara cash/tunai kepada Penggugat dan ditandatangani oleh Penggugat, sedangkan

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selebihnya lagi saksi bayar melalui cicilan ke Bank Muamalat, sejumlah Rp3.100.000,00 (tiga juta seratus ribu rupiah) per bulan;

- Bahwa cicilan rumah saksi belum lunas;
  - Bahwa harganya yang 3 (tiga) rumah sama, sedangkan yang 1 (satu) rumah lagi beda harganya karena 2 (dua) lantai;
  - Bahwa pembayaran juga pernah dilakukan melalui Tergugat, tapi saksi tidak ingat jumlahnya;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat tinggal di Lingkungan Cigiche, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, tepatnya dibagian depan;
  - Bahwa pada saat saksi membeli rumah tersebut, belum banyak rumah yang dibangun, melainkan baru ada 4 (empat) unit rumah yang dibangun, termasuk rumah yang saksi beli dan masih ada sisa lahan yang kosong;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui perihal perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, karena saksi hanyalah seorang Pembeli rumah;
  - Bahwa saksi tidak pernah transfer uang ke rekening milik Tergugat ke Bank BPRS Muamalat dan saksi tidak tahu siapa yang mentransfer uang ke rekening Tergugat atas nama saksi;
  - Bahwa saksi tidak tahu mengenai bukti surat yang diperlihatkan di persidangan;
  - Bahwa saksi tidak tahu perihal uang Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat;
  - Bahwa saksi tidak tahu nilai totalnya 4 (empat) rumah, setahu saksi semua konsumen Penggugat sudah bayar;
  - Bahwa dengan Tergugat saksi pernah bertemu saat beli rumah;
  - Bahwa luas keseluruhan lahan  $\pm 800 \text{ M}^2$  (delapan ratus meter persegi);
2. Saksi Castim Hendrawan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, karena saksi pernah kerja kepada Penggugat dan Tergugat, yaitu sebagai tukang

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bangunan yang membangun 4 (empat) unit rumah yang ada di Lingkungan Cigiceh, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon;

- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat adalah Pengembang dan Tergugat adalah Pemilik lahan;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat adalah Pengembang dan Tergugat adalah Pemilik lahan yang berlokasi di Lingkungan Cigiceh, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, karena Penggugat mengaku sebagai Pemngembang dan Tergugat mengaku sebagai Pemilik lahan kepada saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat tinggal di Lingkungan Cigiceh, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, tepatnya dibagian depan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, karena saksi hanyalah seorang tukang bangunan;
- Bahwa pada saat saksi membangun rumah tersebut, belum banyak rumah yang dibangun, melainkan baru ada 4 (empat) unit rumah yang dibangun dan masih ada sisa lahan yang kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu perihal uang Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saat bangun untuk 4 (empat) rumah tersebut ada sekitar 30 orang yang kerja;
- Bahwa rumah Tergugat sudah ada, sebelum dibangun yang 4 (empat) rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai bukti surat yang diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang terumat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

*Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Tergugat telah ingkar janji/*wanprestasi* terhadap perjanjian kerjasama pembangunan lahan untuk perumahan dengan pembayaran tempo tertentu per unit rumah berdasarkan Perjanjian Nomor 01-88/PKS/VI/2016, tanggal 22 Juni 2016, yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah Tergugat telah ingkar janji/*wanprestasi* terhadap perjanjian kerjasama pembangunan lahan untuk perumahan dengan pembayaran tempo tertentu per unit rumah berdasarkan Perjanjian Nomor 01-88/PKS/VI/2016, tanggal 22 Juni 2016, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa oleh karena itulah, maka pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat. Selanjutnya sesuai praktik peradilan yang berlangsung dalam proses penyelesaian perkara gugatan di Pengadilan Negeri, walaupun Tergugat tidak pernah hadir, namun untuk kehati-hatian dan memperhatikan dimensi dan akibat dari suatu gugatan, maka perlulah diperiksa dan dinilai bukti-bukti yang diajukan Penggugat, yakni bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4, dan dua orang saksi masing-masing bernama Saksi Dwi Pramono Widagdo dan Saksi Castim Hendrawan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang beban pembuktian;

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata tidak bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa didalam *posita* huruf B angka 1, 3, 5, 6 dan 7 gugatan Penggugat menyatakan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan mengadakan perjanjian kerjasama pembangunan lahan untuk perumahan dengan pembayaran tempo tertentu per unit rumah yang dibuktikan dengan adanya Perjanjian Kerjasama Nomor 01-88/PKS/VI/2016 tanggal 22 Juni 2016 (Bukti P-1) dan Penggugat telah melakukan kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 01-88/PKS/VI/2016 tanggal 22 Juni 2016 tersebut, yaitu Penggugat telah membangun 4 (empat) unit rumah dari 5 (lima) unit rumah yang disepakati untuk dibangun di atas lahan milik Tergugat yang berlokasi di Lingkungan Cigiceh, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, serta Penggugat juga sudah memberikan bayaran harga tanah kepada Tergugat sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) melalui PT BPRS Muamalat Cilegon (Bukti P-3) pada tanggal 28 Desember 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah, kini akan dipertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* terhadap Perjanjian Kerjasama Nomor 01-88/PKS/VI/2016 tanggal 22 Juni 2016 tersebut (Bukti P-1) dan Penggugat telah melakukan kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 01-88/PKS/VI/2016 tanggal 22 Juni 2016 tersebut (Bukti P-1), yaitu Penggugat telah membangun 4 (empat) unit rumah dari 5 (lima) unit rumah yang disepakati untuk dibangun di atas lahan milik Tergugat yang berlokasi di Lingkungan Cigiceh, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, serta Penggugat juga sudah memberikan bayaran harga tanah kepada Tergugat sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) melalui PT BPRS Muamalat Cilegon (Bukti P-3) pada tanggal 28 Desember 2020;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti P-1 berupa Perjanjian Kerjasama Nomor 01-88/PKS/VI/2016 tanggal 22 Juni 2016,

*Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memang benar ada perjanjian kerjasama pembangunan lahan untuk perumahan dengan pembayaran tempo tertentu per unit rumah antara Penggugat dengan Tergugat yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 01-88/PKS/VI/2016 tanggal 22 Juni 2016 (perjanjian dibawah tangan) dan didalam ketentuan Pasal 2 perjanjian kerjasama tersebut menyebutkan "SHM dan akta jual beli Pihak Kedua sebagai berikut: SHM Nomor 28.06.04.05.1.00600, tahun 2006, berlokasi di Lingk. Cigiceh, RT 01 RW 01, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon," namun Bukti P-1 tersebut tidak didukung dengan bukti surat berupa SHM Nomor 28.06.04.05.1.00600, tahun 2006 yang membuktikan bahwa lahan tersebut memang benar adalah milik Hj. Uni Lestari (Tergugat), karena hal tersebut bertentangan dengan dalil Penggugat dalam *posita* huruf B angka 4 gugatan Penggugat yang menyatakan "Tergugat berkewajiban menyediakan dan menyerahkan lahan seluas 1.027 M<sup>2</sup> sesuai dengan SHM Nomor 600 atas nama Hj. Uni Lestari (Tergugat) berlokasi di Lingk. Cigiceh, RT 01 RW 01, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon untuk dibangun perumahan sebanyak 5 (lima) kavling oleh Penggugat," hal ini menunjukkan adanya perbedaan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM);

Menimbang, bahwa walaupun lokasi objek sengketanya sama, namun nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Hj. Uni Lestari (Tergugat) tersebut berbeda antara yang didalilkan oleh Penggugat dalam *posita* huruf B angka 4 gugatan Penggugat dengan yang tercantum dalam Pasal 2 Perjanjian Kerjasama Nomor 01-88/PKS/VI/2016 tanggal 22 Juni 2016 (perjanjian dibawah tangan) dan selain itu pula didalam perjanjian kerjasama tersebut tidak disebutkan luas lahan/tanahnya, sehingga tidak dapat dibuktikan luas lahan/tanah yang harus dibangun oleh Penggugat atau luas lahan/tanah yang harus diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat untuk dibangun;

Menimbang, bahwa didalam Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan Lahan Untuk Perumahan Dengan Pembayaran Tempo Tertentu Per Unit Rumah Nomor 01-88/PKS/VI/2016, tanggal 22 Juni 2016, halaman 1 tersebut disebutkan juga "Bahwa Pihak Pertama berkehendak melakukan kerjasama dengan Pihak Kedua dalam pengolahan tanah miliknya SHM Nomor 28.06.04.05.1.00600, tahun 2006, berlokasi di Lingk. Cigiceh, RT 03 RW 01, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, menjadi

*Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebuah kawasan kompleks pemukiman”, hal ini menunjukkan ada 2 (dua) lokasi yang berbeda, yaitu RT 01 dan RT 03, yang tercantum didalam SHM Nomor 28.06.04.05.1.00600, tahun 2006;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu nomor Sertifikat Hak Miliki (SHM) yang ada di dalam *posita* angka 4 dan *petitum* angka 4 dan 6 tertulis Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 600 atas nama Hj. Uni Lestari, sedangkan didalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan Lahan Untuk Perumahan Dengan Pembayaran Tempo Tertentu Per Unit Rumah Nomor 01-88/PKS/VI/2016, tanggal 22 Juni 2016, tertulis Sertifikat Hak Milik Nomor 28.06.04.05.1.00600 Tahun 2006;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat ada ketidakjelasan/ketidakpastian perihal lokasi objek sengketa, nomor Sertifikat hak Milik (SHM) terhadap objek sengketa dan dalam hal status kepemilikannya;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti P-3 berupa Rekening Koran Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Muamalat Nomor 1100102259 atas nama Uni Lestari, Penggugat berpendapat Bukti P-3 menerangkan Tergugat sudah menerima pembayaran harga jual tanah dari Penggugat, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat Bukti P-3 tersebut tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan kewajibannya memberikan bayaran harga tanah kepada Tergugat sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) melalui Bank BPRS Muamalat Cilegon, karena Bukti P-3 tersebut tidak menjelaskan secara rinci siapa yang melakukan transfer pembayaran pelunasan rumah atas nama Juhri, Asmi, Dwi Pramono Widagdo dan Listi ke rekening milik Tergugat, serta tidak juga dapat menjelaskan rumah yang dilokasi mana yang dilakukan pembayaran pelunasannya, karena tidak ada saksi-saksi dan dokumen tambahan yang membenarkan adanya pembayaran sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, selain dari pada itu juga jumlah uang pembayaran pelunasan rumah yang ada didalam rekening koran tersebut jumlahnya tidak mencapai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebagaimana disebutkan oleh Penggugat didalam *posita* huruf B angka 5 gugatan Penggugat, melainkan sejumlah Rp922.400.000,00 (sembilan ratus dua puluh dua juta empat ratus ribu rupiah), begitu pula dengan tanggal transfernya tidak sesuai dengan yang didalilkan oleh Penggugat pada *posita* huruf B angka 5 dan 7

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg





gugatan Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan Penggugat telah melakukan kewajibannya memberikan bayaran harga tanah kepada Tergugat sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) melalui PT BPRS Muamalat Cilegon, pada tanggal 28 Desember 2020, karena didalam perincian rekening koran tersebut transfer pembayaran pelunasan rumah atas nama Juhri, Asmi, Dwi Pramono Widagdo dan Listi dilakukan pada tanggal 29 Desember 2020 dan bukan pada tanggal 28 Desember 2020 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 29 Desember 2020 atau pada tanggal yang sama diterimanya transfer pembayaran pelunasan rumah atas nama Juhri, Asmi, Dwi Pramono Widagdo dan Listi, telah ada juga transfer keluar pembayaran pelunasan tanah RTG sejumlah Rp876.280.000,00 (delapan ratus tujuh puluh enam juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah) yang tidak jelas dikirim kepada siapa, hal ini menunjukkan adanya pengeluaran kembali atas penerimaan uang pembayaran pelunasan rumah dan menunjukkan adanya ketidakjelasan mengenai proses mutasi (kredit/debit) terhadap pembayaran pelunasan rumah;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan, para saksi menyatakan Penggugat adalah Pengembang dan Tergugat adalah Pemilik lahan yang berlokasi di Lingkungan Cigiceh, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, hal tersebut disebabkan karena Penggugat mengaku sebagai Pemngembang dan Tergugat mengaku sebagai Pemilik lahan kepada para saksi, namun para saksi tidak mengetahui perihal Perjanjian Kerjasama Nomor 01-88/PKS/VI/2016 tanggal 22 Juni 2016 (Bukti P-1) yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat, selain dari pada itu para saksi juga tidak mengetahui perihal Penggugat telah memberikan bayaran harga tanah kepada Tergugat sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) melalui Bank BPRS Muamalat Cilegon, karena berdasarkan keterangan Saksi Dwi Pramono Widagdo, pada saat Saksi Dwi Pramono Widagdo membeli rumah di Lingkungan Cigiceh, RT 001 RW 001, Kelurahan Gedong Dalem, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon tersebut, pembayaran uang mukanya dibayar secara cash/tunai yang diberikan kepada Penggugat dan Tergugat, sedangkan sisanya dibayar secara kredit kepada bank yang memberikan pinjaman kepada Saksi Dwi Pramono Widagdo

*Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan perihal adanya transfer pembayaran pelunasan rumah atas nama Dwi Pramono Widagdo sejumlah R100.400.000,00 (seratus juta empat ratus ribu rupiah) ke rekening Tergugat di Bank BPRS Muamalat Cilegon (Bukti P-3), Saksi Dwi Pramono Widagdo tidak mengetahuinya, begitu pula dengan keterangan Saksi Castim Hendrawan yang menyatakan tidak mengetahui perihal Perjanjian Kerjasama Nomor 01-88/PKS/VI/2016 tanggal 22 Juni 2016 (Bukti P-1) yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat begitu pula dengan pembayarannya (Bukti P-3), karena Saksi Castim Hendrawan hanyalah seorang tukang bangunan yang bekerja untuk Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 berupa Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 16 Nopember 2020 dan Bukti P-4 berupa Surat Nomor 018/NTLF/Som/II/2021, tanggal 29 Januari 2021 tentang Somasi, yang diajukan di persidangan hanya dapat dicocokkan dengan fotokopinya oleh Penggugat, karena tidak ada aslinya dan para saksi juga tidak mengetahui perihal Bukti P-2 dan P-4 tersebut, maka bukti surat tersebut tidak dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat ditolak dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak dengan *verstek*, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp560.000,00 (lima ratus enam puluh ribu rupiah);

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Senin, tanggal 21 Juni 2021, oleh kami, Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Emi Tjahjani Widiastoeti, S.H., M.Hum., dan Atep Sopandi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 30 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Atep Sopandi, S.H., M.H., dan Slamet Widodo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Yosua Augustinus P, S.H., Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat, dan tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Atep Sopandi, S.H., M.H.

Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H.

Slamet Widodo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yoshua Augustinus P, S.H.

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp150.000,00
3. PNBP/Pihak	Rp 10.000,00
4. Biaya Panggilan	Rp350.000,00
5. Meterai	Rp 10.000,00
6. Redaksi	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp560.000,00 (lima ratus enam puluh ribu rupiah)

Halaman 17 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Srg